



Amtssigniert, SID2026101253966
Informationen unter: amtssignatur.tirol.gv.at

Angeschlagen, am 28.10.2026
Abgenommen, am 11.11.2026
Gemeinde Sölden

Bezirkshauptmannschaft Imst
Gewerbe

Mag.Dr. Norbert Ladner
Stadtplatz 1
6460 Imst
+43(0)5412/6996-5243
bh.imst@tirol.gv.at
www.tirol.gv.at

Informationen zum rechtswirksamen Einbringen und
Datenschutz unter www.tirol.gv.at/information

Geschäftszahl – beim Antworten bitte angeben
IM-BA-3102/1/57-2026
Imst, 16.10.2026

**Benjamin Lientscher, Sölden – Appartementhaus „Andreas“;
Betriebsanlagenänderungsverfahren**

KUNDMACHUNG

Benjamin Lientscher hat bei der Bezirkshauptmannschaft Imst um die gewerbebehördliche Genehmigung für die Änderung der mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Imst vom 17.07.1979, Zahl I-1502/2, sowie vom 25.07.2016, Zahl 2.1-3102/36, genehmigten Betriebsanlage auf den Gst. Nrn. 3721/7 und 3721/12, beide KG Sölden, in 6450 Sölden, Granbichlstraße 35, angesucht.

Beschreibung der Änderung

(Auszug aus den Projektunterlagen)

Es ist geplant die bestehende Betriebsanlage am Standort Granbichlstraße 35, 6450 Sölden (GP 3721/7 und GP 3721/12, beide KG 80110 Sölden), durch einen über alle Geschosse führenden Anbau an der Westseite zu erweitern. In diesem Zuge soll auch der eingeschossig ausgeführte und unmittelbar östlich an den Altbestand anschließende Anbau vollständig abgebrochen, und die so frei werdende Nutzfläche dem betrieblichen Parkplatz zugeschlagen werden. Die altbestehenden Gästezimmer im Keller- und Obergeschoss des Beherbergungsbetriebs werden sodann vollständig entkernt, und entsprechend der geänderten räumlichen Situation als Gästeappartements neu aufgebaut. Der nördliche Teil des Wellnessbereichs wird aufgelassen, und in einen Lagerraum umfunktioniert. Der erdgeschossig angeordnete Empfangsbereich sowie der Frühstücksraum mitsamt angrenzender Frühstücksküche werden ebenso abgebrochen, und in zusätzliche Gästeappartements sowie eine Rezeption umgewandelt. Die Betriebsweise des Beherbergungsbetriebs wird infolge vorgenommenen Umbauten von „Pension Garni“ auf „Appartementhaus“ geändert. Nach Abschluss der geplanten Umbau- und Adaptierungsarbeiten können in der Betriebsanlage 33 Gästebetten bereitgestellt werden, welche sich auf insgesamt 5 unterschiedlich groß ausgeführte Gästeappartements verteilen.

Die im Gebäudekomplex bereits eingerichteten Wohnräumlichkeiten des Antragstellers bzw. seiner Familienangehörigen, bleiben von den vorangeführten Umbau- und Adaptierungsmaßnahmen Großteils unberührt und damit jedenfalls wie Bestand.

Bauliche Beschreibung:

Kellergeschoss:

Die entlang der westlichen Außenfassade des Gebäudes angeordneten Terrassen werden vollständig abgebrochen, und durch einen ca. 3,50 m breiten und über alle Geschosse des Gebäudes nach oben führenden Anbau, ersetzt. Dieser Anbau soll die bereits bestehenden Zimmereinheiten entsprechend vergrößern, und wird in allen Geschossen als Großteils verglast ausgeführter Wintergarten ausgeführt. Die altbestehende Außenfassade des Gebäudes mitsamt den darin bereits vorhandenen Tür- und Fensteröffnungen bleibt von den vorangeführten Baumaßnahmen jedoch unberührt, und damit jedenfalls wie Bestand. Dem neu entstehenden Wintergarten werden in jedem Geschoss westlich insgesamt 2 kleine Balkone vorgelagert, welche direkt aus dem Anbau selbst erreicht werden können.

Die im westlichen Teil des Geschosses eingerichteten und durch den neu entstehenden Zubau in Richtung Westen vergrößerten Gästezimmer, werden im Zuge der Bauarbeiten in Gästeappartements umgewandelt. Dazu werden diese von jeglicher Inneneinrichtung befreit, und sodann gänzlich neu eingerichtet und ausgestattet. Nach Abschluss der geplanten Umbau- und Adaptierungsarbeiten können in diesem Stockwerk insgesamt 12 Personen beherbergt werden, welche sich auf zwei im Wesentlichen identisch ausgeführte Gästeappartements verteilen. Beide Appartements werden aus einem großen und im neu entstehenden Anbau zu liegen kommenden Wohn-, Koch- und Aufenthaltsbereich, sowie drei im Altbestand verbleibenden Schlafzimmern mitsamt jeweils direkt aus diesen Schlafzimmern zugänglichen Nasszellen aufgebaut. Der Zugang in das nördlich neu entstehende Appartement ist direkt aus dem zentralen Erschließungsgang möglich, und werden die hier bereits bestehenden Zugangstüren der ehemaligen Gästezimmer unverändert beibehalten. Das südlich neu entstehende Appartement erhält im Zuge der Umbauten eine zentrale und direkt von der Erschließungstreppe abführende Eingangstür, wodurch der ehemalige Erschließungsgang im Süden des Geschosses nunmehr im Inneren dieses Appartements zu liegen kommt. Die Eingangstüren der ehemaligen Zimmereinheiten, bleiben aber auch hier unverändert bestehen.

Der ganz im Südosten des Stockwerks befindliche Lagerraum bleibt unverändert bestehen, soll zukünftig jedoch mit einer Drehflügeltür von den nördlich vorgelagerten Räumlichkeiten abgetrennt werden. Der unmittelbar nördlich an diesen Raum anschließende Lagerraum, wird im Zuge der Umbauten in zwei separate Räumlichkeiten unterteilt. Dazu wird hier eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Zwischenwand erstellt. Der dadurch neu entstehende und westlich gelegene Raum, soll in eine Umkleide für das fallweise in der Betriebsanlage tätige Reinigungspersonal umfunktioniert werden.

Der östliche Teil des Lagerraums verbleibt hingegen ungenützt, und dient lediglich der Erschließung der beiden vorgenannten Räumlichkeiten. Die Verbindungstür zwischen diesem Gangbereich und der nördlich anschließenden Treppenanlage, wird im Zuge der Umbauten jedoch gegen eine geprüfte Brandschutztür der Qualifikation EI230-C ersetzt. Dasselbe gilt für die Zugangstür der im Nordosten des Geschosses situierten Waschküche.

Der ganz im Norden des Stockwerks befindliche Wellnessbereich des Betriebs, soll räumlich verkleinert werden. Dazu wird eine neue und brandabschnittsbildend ausgeführte Zwischenwand im Bereich der altbestehenden Dusche erstellt, welche diesen Bereich in zwei separate Räumlichkeiten unterteilt. Der südliche Teilbereich wird auch zukünftig als Wellnessbereich genutzt, und werden die hier bereits vorhandenen Einrichtungen (WC-Anlage und Ruheraum) auch Großteils unverändert beibehalten. Die Saunakabine soll allerdings erneuert werden.

Der nördliche Teilbereich des Wellnessbereichs wird hingegen von sämtlichen Anlagenteilen und Wellnesseinrichtungen (mit Ausnahme des Dampfbades) befreit, und sodann in einen Lagerraum für allgemeine Betriebsausstattung umgewandelt. Erreicht werden kann der so entstehende Lagerraum über eine neu hinzukommende Brandschutztür der Qualifikation EI230-C, direkt aus dem unverändert bleibenden Teil des Wellnessbereichs selbst. Das altbestehende Dampfbad bleibt zwar unverändert bestehen, wird zukünftig aber nur mehr durch den Betreiber selbst genützt.

Erdgeschoss:

Der unmittelbar östlich an das Betriebsgebäude anschließende und eingeschossig ausgeführte Anbau, soll ersatzlos abgebrochen werden. Anstelle dieses Anbaus wird unmittelbar an die bestehende Gebäudesubstanz anschließend eine Fahrverbindung angelegt, welche zu den im nordöstlichen Teil des Betriebsareals neu entstehenden Freiparkplätzen führen wird. Der nicht von der Fahrgasse belegte Teil des ehemaligen Anbaus, wird zur Einrichtung weiterer Freiparkplätze genutzt. Hier sollen auch 2 - 3 handelsübliche Ladestationen für Elektrofahrzeuge entstehen.

Die im Südosten des Betriebsgebäudes eingerichtete Frühstücksküche, der nördlich vorgelagerte Empfangsbereich sowie der westlich anschließende Frühstücksraum, werden zur Gänze aufgelassen. Daher werden diese Räume im Zuge der anstehenden Bauarbeiten auch von jeglicher Inneneinrichtung befreit und sodann - zumindest soweit statisch jeweils möglich - vollkommen entkernt.

Im Südosten des so entstehenden Nutzungsbereichs wird anschließend ein Rezeptionsbereich mit einer Nutzfläche von ca. 24 m² eingerichtet. Dieser kann über die unverändert bleibende Haupteingangstür des Gebäudes direkt aus dem Freien erreicht werden, und soll mit einem Rezeptionspult, diversen Getränke- und Snackautomaten, sowie einzelnen Sitzgelegenheiten ausgestattet werden. In Richtung des unmittelbar nördlich anschließenden Treppenlaufs, wird eine neue Türverbindung zur gebäudeinternen Erschließung hergestellt. Diese wird als Brandschutztür der Qualifikation EI230-C ausgebildet.

Der restliche Teil des entkernten Bereichs wird in ein großes Gästeappartement für insgesamt 6 Personen umfunktioniert. Dieses wird aus einem großen und im westlich neu entstehenden Anbau zu liegen kommenden Wohn-, Koch- und Aufenthaltsbereich, drei im Altbestand angeordneten Schlafzimmern, sowie 3 im Wesentlichen identisch ausgebildeten Nasszellen aufgebaut. Erreicht werden kann dieses Appartement über eine ebenfalls neu hinzukommende Verbindungstür direkt aus dem Gebäudeinneren, welche unmittelbar südlich an die unverändert bleibende Erschließungstreppe des Gebäudes anschließend positioniert wird.

Am Flachdach des unterhalb gelegenen Wellnessbereichs im Norden des Betriebsareals, sollen ein Müllraum, ein Ski- und Fahrradabstellraum, sowie ein Abstellbereich für Fahrräder eingerichtet werden. Sämtliche der vorgenannten Räumlichkeiten werden aus tragenden Holzständerwänden erstellt, mit einer ebenfalls in Holzbauweise hergestellten Überdachung versehen, direkt auf die bestehende Flachdachkonstruktion gestellt, und entsprechend mit dieser verankert. Der Müllraum wird eine Nutzfläche von ca. 6 m² aufweisen, und in Richtung Osten vollkommen offen ausgeführt. Der Ski- und Fahrradabstellraum wird ca. 14 m² groß ausgeführt, und über eine ostseitig angeordnete Drehflügeltür direkt aus dem Freien erschlossen. Der Abstellbereich für Fahrräder soll hingegen ca. 10 m² an Nutzfläche aufweisen, und in Richtung Süden vollkommen offen ausgeführt werden. Der restliche Teil des Flachdachs wird ebenfalls mit Holzständerwänden eingehaust, und zukünftig als Freilagerfläche dienen. Um diese gegen unbefugten Zutritt absichern zu können, gelangt an der Ostseite eine versperrbare Gittertür zur Ausführung.

Obergeschoss:

Die in diesem Geschoss eingerichteten Räumlichkeiten werden - mit Ausnahme der ganz im Süden befindlichen Privatwohnung - von jeglicher Inneneinrichtung befreit, und sodann gänzlich neu eingerichtet und ausgestattet.

Nach Abschluss der geplanten Umbau- und Adaptierungsarbeiten können in diesem Stockwerk insgesamt 15 Personen beherbergt werden, welche sich auf zwei im Wesentlichen identisch ausgeführte Gästeappartements verteilen. Beide Appartements werden aus einem großen und im neu entstehenden Anbau zu liegen kommenden Wohn-, Koch- und Aufenthaltsbereich, 4 bzw. 5 im Altbestand situierten Schlafzimmern, sowie insgesamt 4 unterschiedlich groß ausgeführten Nasszellen aufgebaut. Beide Appartements erhalten im Zuge der Umbauten eine zentrale und direkt von der Erschließungstreppe abführende Eingangstür, wodurch die ehemaligen Erschließungsgänge des Stockwerks nunmehr im Inneren der beiden Appartements zu liegen kommen.

Der bisher im darüberliegenden Stockwerk befindliche Zugang in die altbestehende und im Dachgeschoss des Gebäudes angeordnete Privatwohnung, soll im Zuge der Umbauten in das gegenständliche Geschoss verlegt werden. Dazu gelangt am Antritt der von diesem Geschoss nach oben abführenden Treppenanlage eine neue Trennwand der Feuerwiderstandsklasse EI60 zur Ausführung, in welcher sodann eine geprüfte Brandschutztür der Qualifikation EI230-C verbaut wird.

Durch die vorangeführten Umbauten kommt der bereits bestehende Rauch- und Wärmeabzug, nunmehr aber in den Privatwohnräumlichkeiten des Betreibers zu liegen. Daher wird dieser am gegenständlichen Standort demontiert, und in der östlichen Außenfassade des gegenständlichen Geschosses im obersten Deckenbereich wieder eingebaut. Die zugehörige Steuereinheit bleibt unverändert bestehen, und wird nur die Verkabelung des Fensterelements an die neuen Gegebenheiten angepasst.

Dachgeschoss:

Dieses Stockwerk dient auch weiterhin nur den privaten Wohnzwecken des Betriebsinhabers, und ist dieses daher nicht antragsgegenständlich.

Versorgung der Betriebsanlage / Entsorgung:

Stromversorgung:	TINETZ - Tiroler Netze GmbH
Wasserversorgung:	Gemeinde Sölden
Abwasserentsorgung:	Gemeinde Sölden
Abfallentsorgung:	Gemeinde Sölden
Oberflächenentwässerung:	Versickerung

Betriebsangaben:

Betriebszeiten:

In dieser Hinsicht werden sich faktisch zwar keine Veränderungen zur bisherigen Betriebspraxis ergeben, nachdem in den bisher ergangenen Bescheiden aber keine Betriebszeiten fixiert bzw. angeführt wurden, soll dies nun ergänzt bzw. konkretisiert werden:

Die Betriebsanlage wird auch weiterhin als Saisonbetrieb im Sommer- und Winterhalbjahr geführt. Nachdem der essenzielle Zweck des Gebäudes die Beherbergung von Personen darstellt, werden die Betriebszeiten

während dieser saisonalen Öffnungszeiten von Montag - Sonntag in der Zeit von 00:00 bis 24:00 Uhr festgelegt, bzw. bleiben diese auch weiterhin bestehen.

Zu- und Abfahrt der Lieferanten und Kunden:

In dieser Hinsicht werden sich faktisch zwar ebenfalls keine Veränderungen zur bisherigen Betriebspraxis ergeben, nachdem in den bisher ergangenen Bescheiden aber auch keine Angaben zu Lieferanten- und Kundenverkehr gemacht wurden, soll dies nun ebenso ergänzt bzw. konkretisiert werden:

Sämtlicher Lieferantenverkehr (Anlieferung diverser Betriebsausstattung, Müllabholung, Paktdienstleister, etc.) wird ausschließlich von Montag - Samstag, jeweils in der Zeit von 06:00 bis 19:00 Uhr stattfinden. In dieser Hinsicht wird mit ca. ca. 5 Lieferantenzufahrten pro Woche zu rechnen sein. Diese Lieferantenfahrbewegungen werden sich gleichmäßig auf den gesamten Tageszeitraum verteilen, und nahezu ausschließlich mittels Kleintransportern (z.B. Mercedes Sprinter, oder vergleichbar), fallweise aber auch mit dem Privat-PKW des Antragstellers oder Lastkraftwagen durchgeführt. Anlieferungen in der Nacht bzw. in den frühen Morgenstunden sind - mit Ausnahme der Lieferung von Brot durch den heimischen Bäcker - hingegen keine vorgesehen. Aufgrund der baulichen Ausgestaltung und Lage der Betriebsanlage, werden die vorhin bereits beschriebenen Liefervorgänge zum überwiegenden Teil im südöstlichen Bereich des Grundstückes erfolgen.

Hinsichtlich der zu erwartenden Kundenfrequenz ist davon auszugehen, dass die Gästeappartements des Betriebs überwiegend wochenweise gebucht werden und deshalb an einem Tag der Woche der Wechsel der Gäste stattfinden wird. An diesem Tag wird mehr Zu- und Abfahrten zu rechnen sein, als während den restlichen Tagen der Woche. Im Schnitt wird aber mit maximal 10 Fahrbewegungen (eine Fahrbewegung entspricht dabei einer Zu- oder Abfahrt eines Fahrzeugs) von Kunden bzw. Gästen des Betriebs pro Tag gerechnet. 7 dieser Fahrbewegungen werden dabei im Tages- bzw. Abendzeitraum (d.h. von 06:00 - 22:00 Uhr) stattfinden, im Nachtzeitraum wird hingegen lediglich mit drei Fahrbewegung zu rechnen sein. Als ungünstigste Tagesstunde im Sinne der ÖAL-Richtlinie 3 wird diesbezüglich der Zeitraum von 09:00 bis 10:00 Uhr ausgewiesen, in welchem mit maximal 5 Fahrbewegungen zu rechnen sein wird. Im Nachtzeitraum wird die ungünstigste Stunde zwischen 23:00 und 24:00 Uhr liegen, und ist in diesem Zeitraum mit maximal zwei Fahrbewegung zu rechnen.

Sitzplatzanzahl / Bettenanzahl:

Nach Abschluss der beantragten Umbau- und Adaptierungsmaßnahmen können in der Betriebsanlage maximal 33 Gästebetten zur Verfügung gestellt werden, welche sich auf insgesamt 5 unterschiedlich groß ausgeführte Gästeappartements verteilen. Die genaue Aufteilung dieser Gästebetten auf die einzelnen Stockwerke des Gebäudes, kann der nachfolgenden Tabellen entnommen werden:

Stockwerk	Zimmer- bzw. Appartementaufstellung			Betteneaufstellung		
	Bestand	NEU	Veränderung zum Bestand	Bestand	NEU	Veränderung zum Bestand
1.UG	6 Zimmer 0 App.	0 Zimmer 2 App.	- 6 Zimmer + 2 App.	12	12	keine
EG	0 Zimmer 0 App.	0 Zimmer 1 App.	+ 1 App.	0	6	+ 6
1. OG	8 Zimmer 0 App.	0 Zimmer 2 App.	- 8 Zimmer + 2 App.	14	15	+ 1
DG	0 Zimmer 0 App.	0 Zimmer 0 App.	keine	0	0	keine
SUMME	14 Zimmer 0 App.	0 Zimmer 5 App.	- 14 Zimmer + 5 App.	26	33	+ 7

Weitere technische Details sind den Projektunterlagen zu entnehmen, in die bei der Bezirkshauptmannschaft Imst zu den Amtsstunden bzw. nach vorhergehender telefonischer Terminvereinbarung, Einsicht genommen werden kann.

Über dieses Ansuchen wird gemäß §§ 40 bis 44 AVG und §§ 74, 81, 333, 356 Gewerbeordnung 1994 die mündliche Verhandlung auf

Dienstag, den 10.11.2026

mit dem Zusammentritt der Amtsabordnung um ca. 13:00 Uhr, an Ort und Stelle, in 6450 Sölden, Granbichlstraße 35, anberaumt.

Bitte bringen Sie zur Verhandlung diese Kundmachung mit.

HINWEISE

1. **Als Antragsteller beachten Sie bitte**, dass die Verhandlung in Ihrer Abwesenheit durchgeführt oder auf Ihre Kosten vertagt werden kann, wenn Sie oder ihr Vertreter die Verhandlung versäumen. Wenn Sie aus wichtigen Gründen - z.B. Krankheit - nicht kommen können, werden Sie ersucht, eine/n bevollmächtigte/n Vertreter/in zu entsenden.
2. **Als sonst beteiligte Person beachten Sie bitte**, dass Sie gemäß § 42 Abs 1 AVG die Parteistellung verlieren, soweit sie nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung während der Amtsstunden bei der Behörde oder während der Verhandlung Einwendungen erheben. In diesem Verfahren können nur Einwendungen berücksichtigt werden, die sich auf § 74 Abs 2 Z 1, 2, 3 oder 5 GewO 1994 stützen. Sie können selbst an der Verhandlung teilnehmen oder sich vertreten lassen. Dabei können sich die Beteiligten und ihre gesetzlichen Vertreter durch eigenberechtigte natürliche Personen, juristische Personen, Personengesellschaften des Handelsrechts oder eingetragenen Erwerbsgesellschaften vertreten lassen. Bevollmächtigte haben sich durch eine schriftliche, auf Namen oder Firma lautende Vollmacht auszuweisen. In der mündlichen Verhandlung können sie die Vollmacht auch mündlich erteilen. Schreitet für Sie eine zur berufsmäßigen Parteienvertretung befugte Person ein, so ersetzt die Berufung auf die ihr erteilte Vollmacht deren urkundlichen Nachweis. Es steht Ihnen aber auch frei, gemeinsam mit Ihrem Vertreter an der Verhandlung teilzunehmen.
3. Die für das Verfahren eingereichten Pläne und sonstigen Unterlagen liegen bis zum Tage der Verhandlung bei der Bezirkshauptmannschaft Imst, Gewerbeabteilung, zur Einsicht auf.

Für die Bezirkshauptfrau:

Dr. Ladner